Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1566

Proposition du Conseil administratif du 26 avril 2023 en vue de:

- **la radiation de l'hypothèque de 700 000 francs inscrite en faveur de la Ville de Genève, en troisième rang, sur la parcelle 4250 de la commune de Genève-Plainpalais, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde conditionnée à l'inscription d'une servitude d'affectation de crèche et jardin d'enfants, pour une durée de 35 ans, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Genève sur le rez-de-chaussée du bâtiment B948 de la parcelle 4250, Genève-Plainpalais, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde;**
- **la conclusion d'un bail à loyer d'une durée de 35 ans pour la location de locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde, pour les surfaces au rez-de-chaussée, 1er, 2e étage, sous-sol et préau pour usage d'une crèche ou jardin d'enfants.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

L'objet qui vous est soumis fait suite à un accord extrajudiciaire intervenu entre la Ville de Genève et la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde. Pour mettre un terme à une procédure civile en cours, les parties se sont entendues, sous réserve de l'accord de votre Conseil, sur la radiation d'une hypothèque, l'inscription d'une servitude d'affectation de 35 ans, couplée à la signature d'un bail à loyer de 35 ans par le Service de la petite enfance (SDPE) pour la crèche de la Jonction.

La signature de ce bail de longue durée, couplée à l'inscription d'une servitude d'affectation de même durée en faveur de la Ville de Genève, permet de proposer à la paroisse la radiation d'une hypothèque de troisième rang de 700 000 francs inscrite en faveur de la Ville de Genève sur la parcelle 4250 en 1963 qui avait pour but de garantir l'affectation du bâtiment en une crèche suite au versement par cette dernière d'une subvention du même montant permettant la construction de la crèche en question.

Les présentes délibérations n'ont aucun impact sur le budget de fonctionnement de la Ville de Genève, la subvention versée à l'institution de la petite enfance qui exploite les locaux demeurant inchangée.

Contexte et historique de l'opération

Suite aux travaux de rénovation engagés par la paroisse dans le bâtiment sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, entre 2016 et 2017, l'hypothèque inscrite en faveur de la Ville de Genève suite à l'arrêté du 5 avril 1963 et l'acte notarié des 14 août et 16 octobre 1963, a causé des désagréments à la paroisse en lien avec les négociations du crédit hypothécaire.

Jugeant cette hypothèque obsolète, la paroisse a intenté une action en justice au Tribunal de première instance visant la radiation de celle-ci. Soucieuse de garantir l'affectation de locaux en crèche, malgré le contrat de location établi en sa faveur, la Ville de Genève a proposé à la paroisse de modifier l'hypothèque de troisième rang en une servitude d'affectation d'une durée de 35 ans, ce à quoi la paroisse a répondu favorablement mais en sollicitant en parallèle la conclusion d'un bail à loyer de 35 ans pour les locaux en question.

Afin de formaliser cet accord, le Conseil administratif vous soumet donc la conclusion du bail ainsi que la radiation de l'hypothèque moyennant l'inscription d'une servitude d'affectation de la même durée que le bail.

Notice historique

Par délibération du 5 avril 1963, le Conseil municipal de la Ville de Genève acceptait, sous forme d'un arrêté, la proposition du Conseil administratif en vue de l'octroi d'une subvention de 700 000 francs à la Société de la Crèche de la Jonction au titre de participation à la reconstruction et l'équipement de son bâtiment (proposition N° 270) pour permettre l'accueil de 80 à 100 enfants supplémentaires. Sur le coût final de reconstruction d'un million de francs, la société avait pu trouver un financement à hauteur de 300 000 francs et sollicitait de la Ville une participation complémentaire.

L'arrêté accordant la subvention entrée en force, la propriétaire et la superficiaire de la parcelle, ont signé un acte qui constitue une hypothèque en faveur de la Ville de Genève d'un montant de 700 000 francs, soit le même montant que la subvention. Afin d'assurer à la Ville de Genève le maintien de destination de crèche et garderie du bâtiment qui serait élevé par la Société de la Crèche de la Jonction, cette dernière a constitué au profit de la Ville de Genève, (…), sur le droit de superficie distinct et permanent (…) une hypothèque pour sûretés d'un capital de 700 000 francs non productive d'intérêts. Ce capital ne sera exigible qu'en cas de modification de destination ou de démolition du bâtiment édifié par la Société de la Crèche de la Jonction. Depuis lors, par le biais de cession et de mutation parcellaires, la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde est devenue la propriétaire de la parcelle 4250, sur laquelle s'est vue portée l'inscription de l'hypothèque.

En 1992, la Ville de Genève est devenue locataire des locaux permettant à cette dernière d'exploiter une crèche de 96 places. Lors de la réalisation des travaux par la propriétaire, les conditions du bail ont été renégociées, la Ville de Genève et la paroisse ont dès lors signé un nouveau bail sur une durée de 10 ans portant sur la location du bâtiment B948 de la parcelle 4250, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde dans le quartier de la Jonction.

En parallèle, la paroisse a négocié et obtenu un crédit hypothécaire pour lequel elle devait inscrire une hypothèque sur la parcelle 4250. Il a été demandé à la Ville de Genève de consentir à la postposition de son hypothèque de troisième rang. La postposition n'a pas pu se réaliser, les parties n'étant pas parvenues à un accord concernant les conditions y relatives. La paroisse a finalement trouvé un arrangement avec son organisme bancaire, mais elle a déposé une action en rectification du Registre foncier (art. 975 CC) pour solliciter la radiation de l'hypothèque inscrite en faveur de la Ville de Genève.

Les parties ont finalement trouvé un accord (cf. en annexe), lequel nécessite que le Conseil municipal se prononce sur la radiation de l'hypothèque ainsi que la conclusion d'un bail d'une durée de 35 ans, et ce conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres l) et k) de la loi sur l'administration des communes (LAC).

Exposé des motifs

Considérant l'historique de cette affaire et afin d'assurer une bonne et étroite collaboration avec la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde, qui est notre bailleur pour les locaux de la crèche de la Jonction, nous proposons au Conseil d'autoriser le Conseil administratif à conclure un bail de longue durée, couplé à la radiation de l'hypothèque de troisième rang afin que celle-ci soit substituée par une servitude d'affectation de même durée.

A défaut, le Conseil administratif se verra contraint de poursuivre la procédure en cours et devra se soumettre au jugement des instances judiciaires saisies.

Régime foncier

La paroisse catholique (romaine) de Sainte-Clotilde est propriétaire de la parcelle 4250 de Genève-Plainpalais, sise 14, avenue de Sainte-Clotilde. Cette parcelle est grevée d'une hypothèque nominative de 700 000 francs, au troisième rang, en faveur de la Ville de Genève.

L'hypothèque est primée par une servitude d'interdiction de bâtir (RS 92530) et une servitude de jour (RS 92531), inscrites en faveur de la parcelle 4253 de Genève-Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

Budget de fonctionnement

Cette délibération n'aura aucun impact sur le budget de fonctionnement de la Ville de Genève. Le loyer de 435 456 francs par an (indexé à l'ISPC, valeur 2023) est pris en charge par la Ville de Genève mais intégré dans la subvention à l'association Secteur petite enfance des Bains de 2023 de 8 861 000 francs pour couvrir son déficit. Il sied de rappeler que cette association exploite, en sus du bâtiment en question, différents bâtiments dans le quartier, totalisant 257 places d'accueil.

Services gestionnaires et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), soit pour elle l'Unité opérations foncières (UOF) et l'unité juridique.

Le service bénéficiaire sera le SDPE.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibérations ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION I
(radiation hypothèque et constitution de la servitude d'affectation)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et l) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord entre la Ville de Genève et la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde du 13 avril 2023 prévoyant la radiation de l'hypothèque de 700 000 francs, en troisième rang, sur la parcelle 4250, Genève-Plainpalais, en contrepartie de la constitution d'une servitude d'affectation de 35 ans à titre gratuit pour garantir l'affectation du bâtiment en une crèche et jardin d'enfants, et réservant l'accord du Conseil municipal;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à radier l'hypothèque nominative de 700 000 francs inscrite en faveur de la Ville

de Genève, en troisième rang, sur la parcelle 4250 de la commune de Genève-Plainpalais, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde (numéro 2015/4818/0 du 27 mai 2015).

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'affectation de crèche et jardin d'enfants, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Genève sur le rez-de-chaussée du bâtiment B948 de la parcelle 4250 de Genève-Plainpalais, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II
(bail à loyer)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre l) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord entre la Ville de Genève et la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde du 13 avril 2023 prévoyant la conclusion d'un bail à loyer de 35 ans pour les locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, et réservant l'accord du Conseil municipal;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à conclure un nouveau contrat de bail portant sur la location de locaux situés sur la parcelle 4250, bâtiment B948, sis 14, avenue de Sainte-Clotilde, propriété de la paroisse catholique (romaine) Sainte-Clotilde pour une durée de 35 ans, pour les surfaces au rez-de-chaussée, 1er, 2e étages, sous-sol et préau pour usage d'une crèche ou jardin d'enfants, pour un loyer de 435 456 francs par an, indexé à l'ISPC (loyer à adapter au jour de la signature du bail en fonction de l'évolution de l'ISPC).

Annexes:

– convention du 13 avril 2023
– projet de bail à loyer portant sur le bâtiment B945 de la parcelle 4250

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT,
DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ

DIRECTION

VILLE DE GENÈVE

Monsieur Mark Muller
Avocat
Muller & Fabjan
13, rue Ferdinand-Hodler
1207 Genève

Genève, le 13 avril 2023

Objet

C/4730/2021 18 OO
Paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde c/ Ville de Genève
Action en rectification du Registre foncier (art. 375 CC)
Proposition d'accord

Unité juridique

Montserrat Belmonte
Secrétaire-juriste
Titulaire du brevet d'avocat
Tél. 022 418 22 98
Fax 022 418 20 61
montserrat.belmonte@ville-ge.ch

Cher Maître,

Nous donnons suite à nos divers échanges concernant l'affaire visée en marge.

Dans le cadre de la procédure par devant le Tribunal de première instance, votre mandante requiert la radiation de l'hypothèque de CHF 700'000.- inscrite en 3ème rang en faveur de la Ville de Genève sur la parcelle 4250 propriété de votre mandante.

Conformément aux discussions, la Ville de Genève est d'accord de procéder à la radiation de cette hypothèque, moyennant, en contrepartie, et à titre gratuit, l'inscription d'une servitude d'affectation sur le rez-de-chaussée du bâtiment B948 de la parcelle 4250 d'une durée de trente-cinq ans.

Par ailleurs, votre mandante souhaite que la Ville de Genève s'engage à signer un bail de la même durée que la servitude, à savoir trente-cinq ans (durée identique que la servitude) pour les locaux situés dans l'immeuble susmentionné pour l'usage d'une crèche pour enfants. Ce bail doit remplacer celui signé le 4 août 2017 (cf. annexe).

Considérant l'art. 30 al. 1 let. k) et l) LAC, il appartient au Conseil municipal de délibérer sur la radiation de l'hypothèque et la conclusion d'un bail de plus de douze ans. Aussi, afin de formaliser un accord par devant le Tribunal de première instance, la Ville de Genève s'engage à déposer par devant le Conseil municipal une délibération portant sur les deux points précités et ce d'ici le mois de mai 2023 au plus tard.

La Ville de Genève soumettra à ce titre à votre mandante un projet de délibération ainsi qu'un acte de servitude.

Dans l'intervalle, et en attendant que le Conseil municipal délibère, les parties suspendront la cause visée en marge. Dès lors, en cas d'accord avec le contenu de la présente, je vous saurais gré de bien vouloir signer le second exemplaire du présent courrier et de me le transmettre afin qu'il puisse être joint au projet de délibération qui sera transmis au Conseil municipal.

Votre mandante sera libre de reprendre la procédure visée en marge si le Conseil municipal ne rendait pas sa délibération d'ici fin novembre 2023.

Dans l'attente de votre détermination, je vous adresse, cher Maître, mes salutations distinguées.

Pour la Ville de Genève :

Montserrat Belmonte

Bon pour accord :

Pour la Paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde :

Mark Muller, avocat

Annexe : projet de bail à loyer entre la Ville de Genève et la Paroisse catholique romaine de Sainte-Clotilde

LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

convenu entre

Bailleur : Paroisse catholique Romaine de Sainte Clotilde, 14B, avenue de Sainte Clotilde, Case postale 170, 1211 Genève 8

Représenté par : Mme Sandra GOLAY et M. Pascal GONDRAND

Locataire : Ville de Genève
Département de la cohésion sociale et de la solidarité
Représentée par [à compléter], Conseiller(ère) administrative
Rue de l'Hôtel de Ville 4
1211 Genève 3

Objet de la location : Locaux situés dans l'immeuble B948 sis 14, avenue de Sainte Clotilde, soit :

- 273 (deux-cent septante-trois) m2 au rez-de-chaussée
- 257 (deux-cent cinquante-sept) m2 au 1er étage
- 262 (deux-cent soixante-deux) m2 au 2ème étage
- 331,8 (trois-cent trente et un virgule huit) m2 au sous-sol
- 787 (sept-cent quatre-vingt-sept) m2 de préau

Destination des locaux : Usage d'une crèche pour enfants

Dépendances : Aucune

Durée du bail : 35 ans

Début : [à compléter, dès l'entrée en force de la délibération] **Fin** : 31 août 20[à compléter]

Le lover est fixé de la manière suivante * (biffer ce qui ne convient pas)

1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale 5 ans)

1.1 Le loyer annuel de CHF 435'456.- (quatre cent trente-cinq mille quatre cent cinquante-six francs suisses) est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, soit 101 points (décembre 2015 = 100).[réf. 12/22 ; loyer initial à adapter au jour de la signature du bail]

1.2 Le loyer peut en cours de bail être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

PROJET

1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

2) ~~Echelonnement (durée minimale 3 ans)~~

~~Le loyer annuel est de :~~

~~Frs .... du .... au .... (12 mois au minimum)~~
~~Frs .... du .... au .... (12 mois au minimum)~~
~~Frs .... du .... au .... (12 mois au minimum)~~

3) ~~Bail de court durée~~

~~Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans), le loyer annuel ou mensuel (biffer la mention qui ne convient pas) de Frs .....ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.~~

4) ~~Bail paritaire (durée minimale 5 ans)~~

~~Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.~~

Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer s'entend hors TVA.
L'objet du bail est, à la signature de celui-ci, non assujetti à la TVA.

Frais accessoires : chauffage, eau chaude et autres prestations

Le locataire s'engage à verser une somme annuelle en couverture de frais de :

- ☐ Chauffage
- ☐ Rafraîchissement d'air
- ☐ Production centrale d'eau chaude
- ☐ Ventilation

Les modalités de payement des frais de chauffage et d'eau chaude font l'objet d'une clause particulière du bail. Il n'est pas perçu d'acomptes provisionnels.

Il est précisé que les prestations facturées sous forme de frais accessoires autres que le chauffage et l'eau chaude doivent faire l'objet d'un descriptif spécifique dans les clauses particulières mentionnées ci-dessous ou dans une convention ad hoc annexée au présent bail.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

Renouvellement et résiliation

Une année au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement, leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de 10 ans, toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de 10 ans en 10 ans.

PROJET

A

Garantie de loyer

Aucune garantie de loyer ne doit être fournie.

Juridiction

Quel que soit le domicile présent ou futur des partie, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail la compétence de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral.

Clauses particulières

Article 1

Il est convenu que le présent bail annule et remplace tout bail et avenant préexistants portant sur les mêmes locaux et convenus entre les mêmes parties, notamment le bail à loyer conclu en date du 4 août 2017.

Article 2

Le locataire accepte d'ores et déjà d'assurer en tout temps l'accès aux locaux tels que chaufferie, nourrices et compteurs SIG par les entreprises mandatées par le bailleur et par les employés de SIG. En outre, le locataire accepte que le bailleur dispose en tout temps d'une clé de la crèche et s'engage à fournir les codes du système sécurité pour accéder aux locaux techniques et en cas d'urgence.

Article 3

Le locataire prend à sa charge l'intégralité des frais liés à l'exploitation de la crèche, notamment l'entretien des aménagements spécifiques (passe-plat, cuisine professionnelle, amélioration et maintien du système de sécurité spécifique, etc.).

Article 4

Toute transformation souhaitée par le locataire doit être soumise préalablement par écrit au bailleur. Il ne pourra entreprendre les travaux correspondants qu'après en avoir reçu l'autorisation par écrit et assumera les frais d'entretien qui en découlent.

Article 5

Il est rappelé que, lors de la conclusion du précèdent contrat de bail le 4 août 2017, le bailleur avait entrepris d'importants travaux de réfection des locaux. Ceux-ci étaient destinés à adapter les locaux à un usage de la crèche conforme aux souhaits du locataire.

Il avait été convenu que la bailleur amortirait son investissement sur une période de 20 ans. Par conséquent, en cas de fin du présent bail avant le 31 août 2037, pour un motif imputable au locataire ou à sa demande, celui-ci s'engage à rembourser au bailleur la partie non-encore amortie de l'investissement, soit CHF 80'000 par année restante.

PROJET

Article 6

Les travaux suivants sont à la charge du locataire :

- Entretien et réfection des peintures et papiers peints ;
- Entretien et échange des sols ;
- Electricité ;
- Menuiseries et aménagements intérieurs et extérieurs (parois, portes, mobilier, wc enfants, protection pigeons, etc.) ;
- Fourniture de l'eau chaude et de l'eau froide ;
- Entretien et réparation du préau ;
- Entretien et réparation de la cuisine et de sa ventilation et dégraissage des canalisations.

Article 7

Le locataire respectera les directives émises par la protection civile en ce qui concerne l'utilisation des abris. Il prendra sa charge les frais des équipements complémentaires qui pourraient être imposés.

Article 8

~~Le locataire s'engage à remettre en état les locaux ainsi que le préau aux termes du contrat de bail à loyer.~~

Article 9

Le locataire atteste que le bailleur ne supportera aucune responsabilité quant aux risques liés à l'exploitation de la crèche et ses aménagements spécifiques, notamment l'aménagement du point d'eau du préau de la crèche.

Article 10

Les frais de chauffage de l'immeuble sont répartis entre les parties de la manière suivante :
- 9/16èmes à la charge du bailleur ;
- 7/16èmes à la charge du locataire.

La facture des frais de chauffage et eau chaude de l'immeuble est établie une fois par année par la Ville de Genève, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble où se trouve la chaufferie. Elle est transmise au bailleur, qui refacture sa part susmentionnée au locataire.

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2010).

Fait à Genève en deux exemplaires, le [à compléter]

Le locataire Le bailleur

Formule établie par la Chambre genevoise immobilière et l'USPI Genève
Edition 2010 © CGI Conseils

PROJET